

ORDENANZAS

PERI

“BARRIO MIL VIVIENDAS”

- APROBADO DEFINITIVAMENTE PLENO: 18 DE JUNIO DE 1993.

PLAN ESPECIAL BARRIO "MIL VIVIENDAS".

ORDENANZAS

TITULO I.

GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

ART. 1º.

Campo de aplicación Territorial de éstas ordenanzas.

Las presentes ordenanzas serán de aplicación en el área delimitada en el PERI "MIL VIVIENDAS".

ART. 2º.

Relación de las ordenanzas con las restantes disposiciones sobre ordenación urbana.

Las presentes ordenanzas se integran dentro de la normativa urbanística en vigor. De acuerdo con el principio de jerarquía, serán de aplicación la Ley del suelo, los Reglamentos y el Plan General Municipal de Ordenación Urbana.

ART. 3º.

Terminología de conceptos.

Los conceptos y términos utilizados en las presentes ordenanzas así como su alcance serán los contenidos en las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación Urbana, básicamente en los Títulos III, --
- Condiciones generales de la edificación y IV,
- Condiciones generales de los usos y actividades.

TITULO II.

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

ART. 4º.

División del sector.

El suelo del sector en cuanto a usos pormenorizados se divide de acuerdo al art. b,c,d, y e, del Reglamento de Planeamiento, en las siguientes zonas:

A. Zonas edificables privadas.

Manzana 1.- Zona de edificación semi-abierta con alineación obligatoria a fachadas.

La normativa de uso y edificación específicos se desarrolla en el título III.

Manzana 2.- Zona de edificación semi-abierta con alineación obligatoria a fachada de las calles A, B, E, y retranqueo obligatorio para disponer una banda de aparcamiento en superficie a la calle Alcazar de Toledo.

La normativa de uso y edificación específicos se desarrolla en el Título III.

Manzana 3.- Zona de edificación abierta con alineación obligatoria a fachadas y retranqueo obligatorio para disponer una banda de aparcamiento a la calle Gastón Castelló.

La normativa de uso y edificación específicos se desarrolla en el Título III.

Manzana 4.- Zona de edificación abierta con alineación - obligatoria a fachadas de las calles B, C, E, y retranqueo obligatorio para disponer una banda de aparcamiento a la calle Alcazar de Toledo.

La normativa de uso y edificación específicas se desarrolla en el Título III.

Manzana 5.- Zona de edificación semi-abierta con alineación obligatoria a las calles C, D, E, y retranqueo obligatorio para disponer una banda de aparcamiento a la calle Gastón Castelló.

La normativa de uso y edificación específicos se desarrolla en el Título III.

Manzana 6.- Zona de edificación semi-abierta con alineación obligatoria a las calles C, D, E, y retranqueo obligatorio para disponer una banda de aparcamiento a la calle Alcazar de Toledo.

La normativa de uso y edificación específicos se desarrolla en el Título III.

Manzana 7.- Zona de edificación abierta.

La normativa de uso y edificación específicos se desarrolla en el Título III.

B. Zonas edificables para dotaciones, espacio libres de titularidad pública y viario.

Manzana 8.- Zona reservada para la construcción de un -- Centro Social y Comisaria de Policía. Su normativa de uso y edificación específicos se desarrolla en el Título IV.

Manzana 9.- Zona de uso religioso. Su normativa de uso y edificación específicos se desarrolla en el Título IV.

Manzana 10.- Zona reservada para la construcción de centros docentes -preescolar-. Su normativa de uso y edificación específicos se desarrolla en el Título IV.

Manzana 11-12 Zona reservada para el sistema de espacios-libres de dominio y uso público. Su normativa de uso se desarrolla en el Título IV.

ART. 59.- ESTUDIOS DE DETALLE.

Las disposiciones referentes a las normas de uso y de edificación contenidas en los Títulos III y IV, definen la ordenación del sector y no podrán modificarse, - salvo mediante el procedimiento establecido en los art.- 49 y 50 de la Ley del Suelo, y los 161 y 162 del Reglamento de Planeamiento.

No podrán utilizarse estudios de detalle para modificar las edificabilidades totales por manzana, los retranqueos y alineaciones obligatorias y las altura máximas.

Se utilizarán estudios de detalle para transferir viviendas de una manzana a otra sin alterar en ningún caso el número máximo de viviendas indicado para el sector.

Igualmente se utilizarán estudios de detalle para adaptar ó reajustar las rasantes del viario establecidas en el P.E.R.I.

ART. 6º.-

Se redactará Proyecto de Urbanización según lo señalado en el art. 15 de la Ley del Suelo y 67 a 70 de Reglamento de Planeamiento para realizar las determinaciones establecidas en el P.E.R.I. en cuanto a obras de viabilidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público y telefonía.

Las condiciones para tales obras se señalarán en el Título V de las ordenanzas.

Según el Art. 141.1 del Reglamento de Planeamiento serán redactadas por el propietario ó en su caso por el Excmo. Ayuntamiento de oficio.

Se delimita una única unidad de actuación.

El plazo de ejecución será de cinco -5- años.

Debido a que se actúa en un área habitada y teniendo la intención de no desalojar edificaciones sin tener viviendas construidas, tanto éstas como la urbanización se realizará por fases encadenadas.

TITULO III.

NORMAS DE EDIFICACION DE LAS ZONAS CON DESTINO PRIVADO.

ART. 7º. CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS.

1.- El uso predominante del sector es como se indica en las Normas del P.G.M.O.U. clave EA.0 Edificación - Abierta, grado 0.

Las condiciones generales de los usos vienen establecidas en dichas normas, arts. 90, 91 y 92 -Usos residenciales- y 93, 94, 95 y 96 -Usos terciarios-.

2.- Usos admitidos.

a) En Planta Baja se admite el uso residencial así como el terciario en la parte recayente a la calle E. El 25% de la superficie de locales en planta baja se destinará a uso social.

b) En las plantas superiores sólo se admite el uso residencial en los terminos de los arts. 90 y 91 del P.G.M.O.U. incluso la vivienda de "programa mínimo excepcional".

3.- Usos Prohibidos.

Todos los usos no contemplados en el epigrafe anterior.

4.- Acometida a las redes de servicio público.

Las edificaciones entroncarán a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas.

Las líneas aéreas y los enganches aéreo-subterráneos quedan prohibidos.

5.- Separación entre edificaciones situadas en el mismo solar.

La separación de las edificaciones dentro del mismo solar será de 2/3 de la altura de la mayor de ellas.

6.- Ocupación de Parcela.

a) La ocupación máxima de parcela no excederá del -- 50% de la superficie de la misma, art. 141.4 de las Normas del P.G.M.O.U.

b) Las edificaciones se construirán en el interior de las bandas definidas y reflejadas en el plano de "Usos pormenorizados".

c) Las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela.

d) Al menos la mitad de la superficie no ocupada por la edificación se destinará a áreas peatonales ó ajardinadas.

7.- Aspecto exterior de las edificaciones.

a) Las edificaciones alcanzarán un nivel de calidad digno, debiendo mejorar sustancialmente las del entorno próximo.

b) La edificación de uso residencial deberá prever - tendedores sin forjado que impidan la vista desde el exterior de la ropa tendida.

c) Los vuelos sobre viales no excederán de un metro-cincuenta centímetros (1,5m.).

8.- Plazas de Aparcamiento.

- a) Se preverá, al menos, una plaza de aparcamiento - en el interior del solar por vivienda ó por cada- 100 m² de superficie construida de uso terciario.

ART. 8º. ALINEACIONES Y RETRANQUEOS DE LA EDIFICACION --
RÈSPECTO A LOS VIALES.

Manzana 1.- La edificación deberá implantarse sobre las- alineaciones exteriores con un fondo mínimo de diez me-- tros y un máximo de quince metros.

Manzana 2.- La edificación deberá implantarse sobre las- alineaciones exteriores con un fondo mínimo de diez me-- tros y un máximo de quince metros.

En la calle Alcazar de Toledo el retranqueo de - la edificación será un mínimo de diecisiete metros (17m).

Gráficamente se señala en el plano nº 3 "Usos -- pormenorizados".

Manzana 3.- La edificación deberá implantarse sobre las alineaciones exteriores salvo en la calle Gastón Castelló donde el retranqueo será continuación recta del bloque de la manzana 5 de la misma calle.

Gráficamente se señala en el plano nº 3 "Usos pormenorizados".

Manzana 4.- La edificación deberá implantarse sobre las alineaciones exteriores con un fondo mínimo de diez metros (10m.) y un máximo de quince metros (15m.), salvo en la calle Alcazar de Toledo, donde existirá un retranqueo mínimo de diecisiete metros (17m.).

Gráficamente se señala en el plano nº 3 "Usos pormenorizados".

Manzana 5.- La edificación se implantará sobre las alineaciones exteriores, con un fondo mínimo de diez metros (10m.) y un máximo de quince metros (15m.), salvo en la calle Gastón Castelló, donde existirá el retranqueo indicado en el plano nº 3 "Usos pormenorizados".

Manzana 6.- La edificación se implantará sobre las alineaciones exteriores, con un fondo mínimo de diez metros (10m.), y un máximo de quince metros (15m.), salvo en la calle Alcazar de Toledo.

Manzana 7.- La edificación se implantará dentro de las zonas grafiadas en el plano nº 3. El bloque curvo tendrá un fondo mínimo de diez metros y máximo de quince metros y los dos bloque-torre, idénticos, serán los grafiados en el plano correspondiente que se alinearán a la fachada de la calle D.

ART. 9º. ALTURA MÁXIMA Y MÍNIMA DE LAS CONSTRUCCIONES.

Manzanas 1,2,3,4,5, y 6.-

- a) La altura máxima no excederá de cinco (5) plantas es decir, baja y cuatro (B+4), ni será inferior a tres (3) plantas, es decir, baja y dos (B+2).
- b) Se permite la construcción de dos (2) sótanos.
- c) La altura de la edificación no excederá de dieciséis metros (16m.) sobre la "cota de referencia de la planta baja".
- d) La "cota de referencia de la planta baja" se sitúa a un metro cincuenta centímetros (1,50m.) de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de la fachada del solar.
- e) La altura máxima de la planta baja será de cuatro metros cincuenta centímetros, (4,50m.) sobre la "cota de referencia de la planta baja".

La altura mínima será de dos metros cincuenta centímetros (2,50m.) sobre dicha cota.

No se admiten entreplantas.

Manzana 7.-

- a) La altura máxima no excederá de diez plantas (10), es decir, baja y nueve (B+9), ni será inferior a siete (7), es decir baja y seis (B+6).
- b) Se permite la construcción de dos (2) sótanos.
- c) La altura de la edificación no excederá de veintiocho metros (28m.) sobre la "cota de referencia de la planta baja".
- d) La "cota de referencia de la planta Baja" se sitúa a un metro cincuenta centímetros (1,50m.) de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de la fachada del solar.
- e) La altura máxima de la planta baja será de cuatro metros cincuenta centímetros (4,50m.) sobre la "cota de referencia de la planta baja".

La altura mínima será de dos metros cincuenta centímetros (2,50m.) sobre dicha cota.

No se admiten entreplantas.

ART. 109. EDIFICABILIDAD.

El número máximo de viviendas, la superficie útil residencial -según el art. 54.2 de las Normas del P.G.M. O.U.- y la superficie de uso terciario por manzanas, es el siguiente:

	<u>nº Viv.</u>	<u>Sup. Util Res.</u>	<u>Sup. Util Terc.</u>
Manzana 1	91	5.093 .- M2	230 M2.
Manzana 2	100	5.472 .- "	230 "
Manzana 3	60	4.064 .- "	350 "
Manzana 4	78	4.512 .- "	385 "
Manzana 5	96	5.296 .- "	230 "
Manzana 6	96	5.296 .- "	230 "
Manzana 7	208	12.464 .- "	640 "

TITULO IV.

NORMAS DE EDIFICACION DE LAS ZONAS EDIFICABLES PARA DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES DE TITULARIDAD PUBLICA.

ART. 11º. NORMAS PARTICUALRES DE LA MANZANA DE USO DOTACIONAL.

Manzana 8.- El uso a que se destina ésta manzana es la edificación de un Centro Social y Comisaria de Policía.

Manzana 9.- El uso a que se destina ésta manzana es el Religioso, con mantenimiento de la edificación actual.

Manzana 10.- El uso a que se destina ésta manzana es el Docente, para edificación en su caso de una Unidad de guardería.

La normativa específica que regula los usos y la edificación es:

a) Usos admitidos.

Los usos admitidos serán los indicados anteriormente en cada manzana.

En la manzana 10 se puede en su caso, autorizar la edificación de una vivienda para uso del personal subalterno.

b) Usos prohibidos.

Todos los no especificados anteriormente.

c) Acometidas a las redes de servicios publicos.

Todas las edificaciones deberán entroncar a las -
redes de servicios públicos a través de acometidas sub-
terranas.

d) Retranqueo de la edificación a viales.

No es obligatorio.

e) Separación entre edificios dentro del mismo solar.

La separación mínima será de cinco metros (5m.).

f) Ocupación de parcela.

En la manzana 8, la ocupación será del 75% como -
máximo.

En la manzana 10 la ocupación máxima no excederá -
del 50%.

Las construcciones subterráneas podrán ocupar la -
totalidad de la parcela.

g) Altura de las construcciones.

La altura máxima no excederá de tres (3) plantas,
es decir, baja y dos (B+2).

Se permite la construcción de un (1) sótano.

La altura de la edificación no excederá de doce -
metros (12m.) sobre el nivel de acera.

h) Espacios libres de parcela.

Al menos la mitad del espacio libre de parcela de -
berá estar ajardinado.

i) Edificabilidad.

La edificabilidad total no podrá exceder de 1,5m²/m² en la parcela 8. En la parcela 10 ésta edificabilidad se reducirá a 0,5 m²/m²; en ambos casos se entiende superficie útil, según el art. 54.2 de las Normas del P.G.M.O.U.

ART. 12º. NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS RESERVADAS AL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.

Las reservas para zona verde las constituyen las parcelas 11 con 5.756,25 m²., y la 12 con 1.101.- M².

En el proyecto de urbanización se desarrollarán las diferentes zonas con sus correspondientes tratamientos de paseos, estancias, arbolado etc., debiendo atender fundamentalmente a la durabilidad, debido a las particulares características de la zona.

TITULO V

CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS RESPECTO A LAS VIAS PUBLICAS

ARTICULO 13º. GENERALIDADES.

Las condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas deberán ajustarse, con las particularidades que se señalan en los artículos siguientes, a lo dispuesto en el Capítulo 6º, "Condiciones específicas de urbanización para las áreas de nuevo desarrollo", del Título IV de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación y artículo 104, "Infraestructuras de Transporte", del mismo Plan.

ART. 14º. VIAS DE CIRCULACION RODAD, APARCAMIENTOS ANEJO Y ACERAS.

Los viales previstos en el Plán Espacial, deberán ajustarse según los oportunos Proyecto de Urbanización.

El dimensionado del firme deberá cumplir los requisitos necesarios para soporte, en todas las vías, un tráfico de categoría T2 (según la Orden Ministerial de 12 de marzo de 1.976, por la que se aprueban las instrucciones 6.1.IC 1.975 y 6.2 IC 1.975 de "Firmes Flexibles" y "Firmes Rígidos").

Como mínimo, cada 30,00 m, deberá preverse una plaza para contenedores de basura en las bandas de aparcamiento.

En las aceras, deberán proyectarse alcorques y plantarse los árboles correspondientes, con una separación máxima de 6,00 m. entre ellos.

Los accesos a los aparcamientos particulares situados en el interior de las parcelas deberán estar separados un mínimo de cuatro metros (4m.) de las esquinas y aristas de chaflán.

ART. 15º. SANEAMIENTO Y ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.

Las condiciones técnicas de los proyectos de urbanización, en lo referente al saneamiento y abastecimiento de agua, serán las contenidas en el Pliego de Prescripciones de la empresa concesionaria "Aguas Municipalizadas Empresa Mixta".

ART. 16º. SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA.

Las condiciones técnicas de los proyectos de urbanización en lo referente al suministro de energía eléctrica deberán ajustarse a las NORMAS particulares de la compañía suministradora, aprobadas por la correspondiente - Dirección General de la Generalidad Valenciana. Subsidiariamente, serán de aplicación las NORMAS Tecnológicas de la Edificación, NTE-IER, "Instalaciones de electricidad. Red exterior", y NTE-IET, "Instalaciones de Electricidad. Centros de Transformación".

ART. 17º. ALUMBRADO EXTERIOR.

Las condiciones técnicas de los proyectos de urbanización en lo referente a la red de alumbrado exterior se ajustarán a lo dispuesto en la Instrucción MI BT009 - "Instalaciones de Alumbrado Público" y la Norma Tecnológica NTE-IEE, "Instalaciones de Electricidad. Alumbrado exterior".

Alicante, Octubre de 1.992

EL ARQUITECTO.



FDO. ANGEL PACHECO MOLINA: